

Toelichting

Vastgesteld paraplubestemmingsplan

Retail en parkeernormen auto en fiets 2017

NL.IMRO.0342.PPSOE0003-0301

28 september 2017

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging van het plangebied 'Parkeernormen auto en fiets'	5
1.3	Ligging van het plangebied 'parkeernorm centrumgebieden en mengformule'.....	5
1.4	Voorgaande bestemmingsplannen.....	7
HOOFDSTUK 2	GEMEENTELIJK BELEID	9
2.1	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (2008)	9
2.2	Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2017).....	9
2.3	Retailbeleid 2016-2026 Concentratie, vernieuwing, versterking (2016).....	9
HOOFDSTUK 3	TOELICHTING OP DE REGELS	11
3.1	Inleiding	11
3.2	De regels.....	11
HOOFDSTUK 4	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	13
4.1	Economische uitvoerbaarheid	13
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een actualisering van een aantal geldende bestemmingsplannen. In 2008 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Daarin is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. Het hebben van voldoende parkeerplaatsen levert immers een belangrijke bijdrage aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en (economische) vitaliteit van Soest en Soesterberg. Dit is niet alleen een verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente verwacht dat particulieren en bedrijven bij nieuwe ontwikkelingen zelf in voldoende mate in parkeerplaatsen voorzien en daar ook in investeren. Het reserveren van voldoende ruimte blijkt vaak een lastige opgave, waarbij de belangen van bewoners, bezoekers, bedrijven en winkeliers lijnrecht tegenover elkaar kunnen staan. Iedere ruimtelijke functie (wonen, werken, winkelen) trekt immers een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en genereert daarmee ook een bepaalde parkeerbehoefte. Een parkeernorm is een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen voor een dergelijke functie nodig zijn per eenheid of per oppervlakte. Het hanteren van parkeernormen en het vasthouden aan de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen is van belang om de bereikbaarheid, leefbaarheid en economische vitaliteit te borgen.

Naar aanleiding van GVVP is in oktober 2009 de beleidsnota 'Parkeernormen en parkeerfonds' vastgesteld. Hierin is opgenomen hoe in de gemeente Soest de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt berekend. De parkeernormen zijn afgeleid vanuit landelijke kencijfers van CROW. Daar is een Soester accent aan toegevoegd. Dit om de parkeernormen niet een belemmering te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkeling, maar juist om de bijdrage aan de leefbaarheid en economische vitaliteit voorop te stellen. De beleidsnota 'Parkeernormen en parkeerfonds' is in februari 2010, februari 2014 en september 2017 herzien. Met dit paraplubestemmingsplan wordt, na een tussentijdse evaluatie, de parkeernormen herzien. Voor de hele gemeente gelden dezelfde parkeernormen, met uitzondering van de winkelpromenade Soestdijk, winkelgebied Soest-Zuid en winkelgebied Rademakerstraat in Soesterberg. In deze gebieden geldt een afwijkende parkeernorm voor centrumfuncties (detailhandel, commerciële dienstverlening, supermarkt) en horeca.

In de bestemmingsplannen die de afgelopen jaren zijn opgesteld zijn wordt in de regels verwezen naar de beleidsnota 'Parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) uit 2010 en de beleidsnota 'Parkeernormen auto en fiets' (2de herziening) uit 2014). Om de nieuwe parkeernormen (uit 2017) voor auto en fiets van toepassing te verklaren op de bestemmingsplannen is dit paraplubestemmingsplan opgesteld. Hiermee kan bij ontwikkelingen in de bestemmingsplannen aangegeven worden dat de nieuwe parkeernormen uit 2017 van kracht zijn en niet meer de parkeernormen uit 2010 en 2014.

Op 22 december 2016 is het 'Retailbeleid 2016-2026' vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleid vervangt het 'Detailhandelsbeleid 2005-2015 Soest en Soesterberg'. De kernwaarden van het beleid zijn concentratie, vernieuwing in versterking. Deze waarden komen voort uit het participatietreject, de retailstructuur van de gemeente Soest en de trends en ontwikkelingen op het gebied van retail. Met dit beleid krijgen ondernemers meer ruimte om te ondernemen en nemen we maatregelen om de retail meer te concentreren in de winkelgebieden. Op deze manier kan de retailstructuur versterken en maken we ruimte voor de toekomst. Een van deze beleidsuitgangspunten is dat we de 'mengformule' mogelijk maken binnen de in het beleid strak getrokken grenzen om de winkelgebieden Winkelpromenade Soestdijk, winkelgebied Soest-Zuid en winkelgebied Rademakerstraat in Soesterberg. Ondernemers die gevestigd zijn in een van deze gebieden en een pand hebben met de functie centrum, gemengd, detailhandel of dienstverlening mogen (onder voorwaarden) vergunningvrij ondergeschikte, alcoholvrije, ondersteunende horeca voeren.

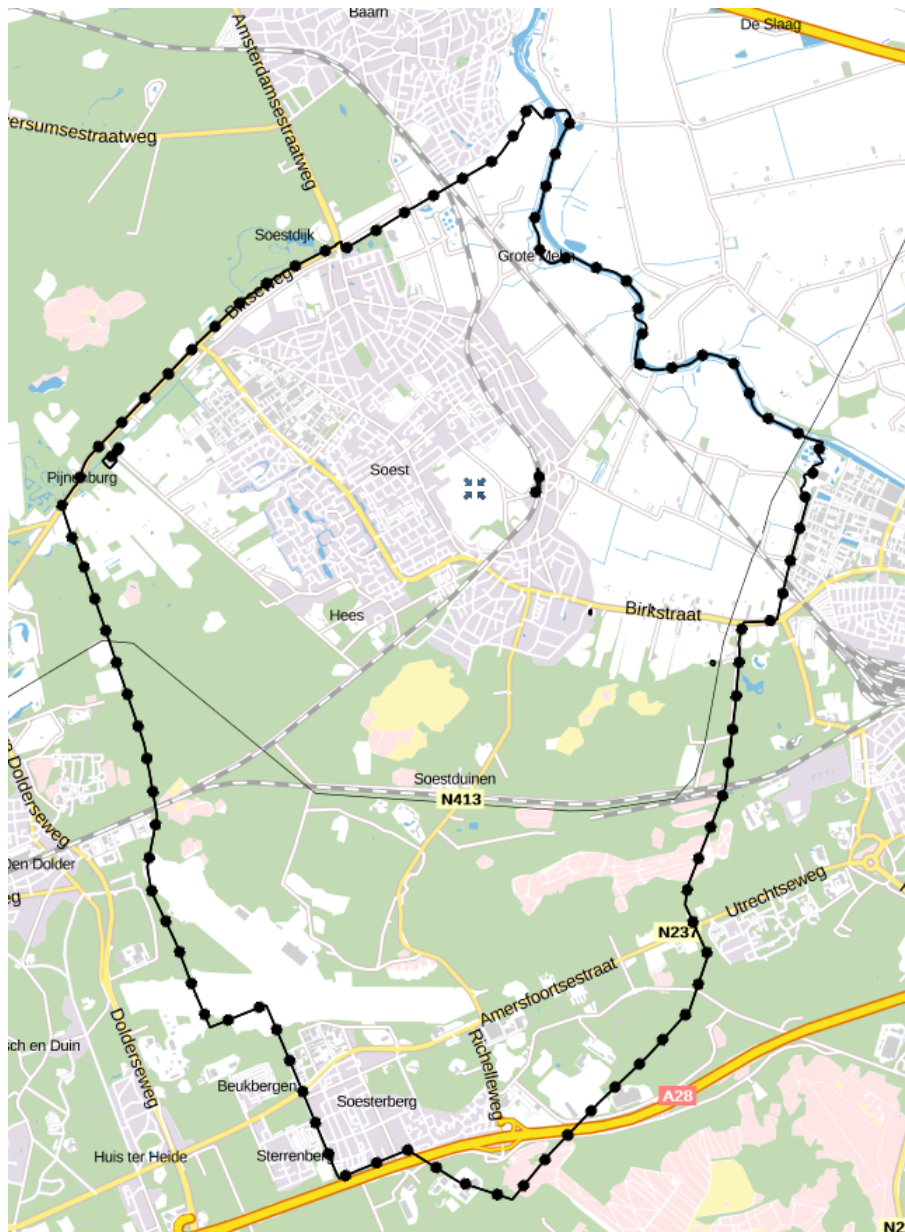
In de bestemmingsplannen Soestdijk, Soest Midden en Zuid en Soesterberg is in de centrumfuncties niet de mogelijkheid opgenomen dat vergunningvrij ondergeschikte, alcoholvrije, ondersteunende horeca gevoerd mag worden. Om dit mogelijk te maken wordt de mengformule van toepassing verklaard in dit paraplubestemmingsplan.

In de bestemmingsplannen (genoemd in paragraaf 1.2) is opgenomen dat via een afwijkingsbevoegdheid de te hanteren parkeernorm gewijzigd kan worden via een wijzigingsplan. Om dit te bewerkstelligen dient echter per bestemmingsplan een wijzigingsplan te worden opgesteld en is ook per wijzigingsplan een besluit van het college van Burgemeester en

Wethouders nodig. Dit houdt in dus dat er dan meerdere wijzigingsplannen en collegebesluiten nodig zijn. Daarnaast dienen al deze wijzigingsplannen ook ter inzage worden gelegd. Om de procedure te vereenvoudigen is daarom gekozen om één paraplubestemmingsplan op te stellen. Zodat er maar één paraplubestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd en dat er maar één besluit hoeft te worden genomen. Alleen betreft dit wel een raadsbesluit in plaats van een collegebesluit.

1.2 Ligging van het plangebied 'Parkeernormen auto en fiets'

het plangebied van de parapluperziening betreffende de 'parkeernormen auto en fiets' omvat de gehele gemeente Soest. Op figuur 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Begrenzing van het plangebied

1.3 Ligging van het plangebied 'parkeernorm centrumgebieden en mengformule'

Het plangebied betreffende de 'parkeernormen centrumgebieden en mengformule' omvat de drie centrumgebieden (winkelpromenade Soestdijk, winkelgebied Soest-Zuid en winkelgebied Rademakerstraat). Binnen deze gebieden geldt de afwijkende parkeernorm zoals opgenomen in

bijlage 2 van de Nota 'parkeernormen auto en fiets'. Daarnaast is de mengformule toegestaan: ondernemers in deze centrumgebieden en een pand hebben met de functie centrum, gemengd, detailhandel of dienstverlening mogen (onder voorwaarden) vergunningvrij ondergeschikte, alcoholvrije, ondersteunende horeca voeren.

Op de onderstaande figuren is de begrenzing van deze gebieden weergegeven:

1. Winkelpromenade Soestdijk



2. Winkelgebied Soest-Zuid



3. Winkelgebied Rademakerstraat Soesterberg



1.4 Voorgaande bestemmingsplannen

In het hierna volgende overzicht zijn de geldende bestemmingsplannen opgenomen die onder de parapluherziening vallen. In deze bestemmingsplannen, wordt door middel van dit bestemmingsplan, een parkeerregeling opgenomen.

Ruimtelijke plan	Vastgesteld
bestemmingsplan Boerenstreek Overhees	20 januari 2011
bestemmingsplan Soest Midden en Zuid	15 december 2011
bestemmingsplan Dokter de Voslaan - voormalig zusterhuis	26 januari 2012
bestemmingsplan Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat	15 maart 2012
bestemmingsplan Vliegbasis	21 juni 2012
bestemmingsplan De Eng	15 mei 2012
bestemmingsplan Soestdijkse Grachten	13 december 2012
wijzigingsplan Lange Brinkweg 31a	26 februari 2013
bestemmingsplan Soestdijk	4 juli 2013
bestemmingsplan Soesterberg	4 juli 2013
bestemmingsplan Landelijk Gebied	19 december 2013
bestemmingsplan Soestdijkse Grachten vwb Nijverheidsweg 4 e.o. en 6	12 februari 2014
wijzigingsplan Vliegbasis Soesterberg NMM	2 april 2014
wijzigingsplan Soesterengweg na bij nr 20	25 augustus 2015
bestemmingsplan Dr. de Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8	21 april 2016
wijzigingsplan Koninginnelaan 148	22 maart 2016
wijzigingsplan Houtsnip	9 mei 2017
wijzigingsplan Weegbreestraat	16 december 2014
bestemmingsplan Kampweg 84	5 februari 2015
bestemmingsplan Oranjelaan 6	1 oktober 2015
bestemmingsplan Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat herziening Beukenlaan 86B	1 oktober 2015

bestemmingsplan Scoutingterreinen Bosstraat	29 september 2016
bestemmingsplan Lange Brinkweg 38	4 september 2016
bestemmingsplan Apollo Noord KdK	20 november 2014
bestemmingsplan Van Weedsestraat 62	18 december 2014
wijzigingsplan Veenzoom, naast 1B	26 januari 2016
wijzigingsplan Insingerstraat 19	28 februari 2017
wijzigingsplan Korte Brinkweg naast 57	15 november 2016
bestemmingsplan Staringlaan	18 juni 2015
bestemmingsplan Kerkstraat 11B	18 juni 2015
wijzigingsplan Veenzoom	1 maart 2016
wijzigingsplan Ganzetrek	9 februari 2016
bestemmingsplan Merelhof	17 december 2015
bestemmingsplan Molenschotterrein	26 november 2015
bestemmingsplan Veldweg 6a	29 september 2016
Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg Noord	27 oktober 2016
bestemmingsplan Veldmaarschalk Montgomeryweg 44, Soesterberg	29 september 2016
wijzigingsplan Koninginnelaan 158	26 april 2016
wijzigingsplan Birkstraat 86	25 april 2017
wijzigingsplan Kerkpad ZZ naast nr. 148	29 september 2015

De 'Parkerennormen centrumgebieden en mengformule' hebben betrekking op de onderstaande ruimtelijke plannen.

Ruimtelijke plannen	Vastgesteld
bestemmingsplan Soest Midden en Zuid	15 december 2011
bestemmingsplan Soestdijk	4 juli 2013
bestemmingsplan Soesterberg	4 juli 2013

HOOFDSTUK 2 GEMEENTELIJK BELEID

2.1 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (2008)

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg.

2.2 Nota 'Parkeernormen auto en fiets' (2017)

In deze nota zijn de parkeernormen voor de hele gemeente Soest vastgesteld. Deze parkeernormen gelden voor elke bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik van een gebouw. De nota geeft uitleg over de berekening van de parkeereis en hoe daaraan te voldoen. Daarbij is ook de mogelijkheid van het college opgenomen om ontheffing te verlenen van de parkeereis tegen betaling van een afkoopsom. De gemeente neemt daarmee de verplichting van een ontwikkelaar over om parkeerplaatsen in de omgeving te realiseren. Hiervoor heeft de gemeente een parkeerfonds opgericht.

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad de derde herziene versie vastgesteld. Met de herziening van de beleidsnota is een afwijkende parkeernormen voor de parkeernormen in de drie centrumgebieden (winkelpromenade Soestdijk, winkelgebied Soest-Zuid en winkelgebied Rademakerstraat) opgenomen.

2.3 Retailbeleid 2016-2026 Concentratie, vernieuwing, versterking (2016)

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Retailbeleid 2016-2026' vastgesteld. Dit beleid heeft de kernwaarden concentratie, vernieuwing en versterking. In deze nota zijn beleidsuitgangspunten opgenomen voor de retailstructuur van Soest met specifieke beleidsuitgangspunten voor zowel binnen als voor buiten winkelgebieden.

Het Retailbeleid biedt ondernemers (onder andere) de mogelijkheid om gebruik te maken van de mengformule. In panden die gelegen zijn binnen grenzen van de strak getrokken grenzen rond de winkelgebieden (Winkelpromenade Soestdijk, winkelgebied Soest-Zuid en winkelgebied Rademakerstraat in Soesterberg) mogen ondernemers binnen de panden met de functie centrum, gemengd, detailhandel of dienstverlening vergunningvrij ondergeschikte, alcoholvrije, ondersteunende horeca voeren onder de volgende voorwaarden:

- de openingstijden van de "hoofd functie" worden aangehouden;
- het horecadeel onderdeel is van dezelfde formule;
- maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt tot een maximum van 25 m²;
- aan alle regelgeving wordt voldaan voor het werken met van voedingswaren (zoals de Warenwet) en
- er geen terras is.

Voor alcoholvrije horeconcepten in deze winkelgebieden is het mogelijk om maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 25 m² te gebruiken voor de verkoop van detailhandel.

Om een gelijk speelveld te creëren wordt in de beleidsnota aangegeven dat er een afwijkende parkeernorm voor de drie winkelgebieden (Winkelpromenade Soestdijk, winkelgebied Soest-Zuid en winkelgebied Rademakerstraat) wordt opgenomen. Op deze manier hoeven horecaondernemers niet aan een hogere parkeernorm te voldoen dan winkeliers die ondergeschikte horeca mogen voeren. Met deze regel is de parkeernorm binnen de begrensde winkelgebieden voor alle ondernemers gelijk.

HOOFDSTUK 3 TOELICHTING OP DE REGELS

3.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan worden alle geldende ruimtelijke plannen binnen de gemeente Soest aangevuld met de nieuwe parkeerregeling zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen auto en fiets'.

Daarnaast worden met dit bestemmingsplan voor de drie centrumgebieden (winkelpromenade Soestdijk, winkelgebied Soest-Zuid en winkelgebied Rademakerstraat) een nieuwe parkeernorm en de mengformule zoals opgenomen in 'Nota parkeernormen auto en fiets' (parkeren) en het 'Retailbeleid 2016-2026' (mengformule).

3.2 De regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Algemene regels (hoofdstuk 2)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3)

3.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels (hoofdstuk 1) zijn de begrippen 'plan', 'bestemmingsplan', 'paraplubestemmingsplan', 'gemeentelijke parkeernormen' 'mengformule' en 'retailbeleid' opgenomen.

3.2.2 Algemene aanduidingsregels

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels wordt in artikel 3aangegeven voor welke ruimtelijke plannen bijlage 1 (Parkeernormen gemeente Soest) van de Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening geldt.

In artikel 4 wordt aangegeven voor welke gebieden bijlage 2 (parkeernormen centrumgebieden) van de Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening geldt en de mengformule uit het Retailbeleid 2016-2026.

3.2.3 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd en zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze overgangsrechtelijke bepalingen waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 4 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit paraplubestemmingsplan voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. De parapluperziening is daarmee uitvoerbaar. Nader onderzoek op grond van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is daarom niet nodig.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg wordt het ontwerp-paraplubestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Utrecht. Vanuit de Provincie Utrecht werd aangegeven dat zij geen reactie hadden op het ontwerp-paraplubestemmingsplan.

Het ontwerp-paraplubestemmingsplan 'Retail en Nota parkeernormen auto en fiets' heeft gedurende zes weken (van 22 juni tot en met 2 augustus) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.



Postbus 2000
3760 CA Soest
Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl